

Voor eens en altijd: bouwfysische toestand verhindert bescherming niet. Of toch?



Gent 26 juni 2015 en Cass. 12 januari 2016

Het in *TOO* 2014/2 besproken vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Oudenaarde¹ krijgt met de hier besproken arresten van het hof van beroep van Gent van 26 juni 2015 en van het Hof van Cassatie van 12 januari 2016 een staartje. Het voorwerp van deze saga is het vervallen kasteel van Moregem te Wortegem-Petegem in het zuiden van de provincie Oost-Vlaanderen. De Oudenaardse strafrechter sprak de eigenaars van het vervallen kasteel van Moregem zowel op burgerlijk als strafrechtelijk vlak vrij voor een aantal inbreuken op de instandhoudings- en restauratieplicht. Reden hiertoe was de vermeende onwettigheid van het beschermingsbesluit van 18 november 1997 wegens onvoldoende motivering waarom het kasteel beschermenswaardig werd geacht, ondanks de sterk vervallen staat van het gebouw op het ogenblik van de bescherming. Ook in hoger beroep laat de rechter het beschermingsbesluit buiten toepassing op grond van artikel 159 van de Grondwet en spreekt hij de eigenaars vrij. Volgens het hof van beroep te Gent is noch in het beschermingsbesluit, noch in het advies van de KCML bij de omschrijving van de erfgoedwaarden een verwijzing terug te vinden naar de slechte staat van de constructie op het ogenblik van de bescherming. Het hof van beroep oordeelt dan ook dat het bestuur *‘niet in redelijkheid tot de conclusie [kon] komen dat het zwaar verval van het domein en van het kasteel in het bijzonder de historische waarde ervan niet vermindert’*.

Verder zou het beschermingsbesluit onwettig zijn omdat het geen rekening houdt met de financiële last die de bescherming met zich mee brengt. Op grond van het beginsel van de gelijkheid van de burger voor openbare lasten moest het advies van de KCML tegemoet komen aan de bezwaren van de eigenaars dat de onderhoudskosten hun financiële middelen te boven gaan in de mate dat ze niet

betoelaagbaar zijn.

Nodige nuance

De RvS was reeds eerder duidelijk: enkel de slechte bouwfysische toestand van een gebouw verhindert de bescherming ervan niet.² Ook het Hof van Cassatie bevestigt nu dat niet enkel ongeschonden en in goede bouwfysische toestand verkerende constructies in aanmerking komen voor de bescherming als monument. Het beschermingswaardig karakter van het onroerend goed en de toestand waarin het zich bevindt zijn namelijk twee van elkaar te onderscheiden factoren. Het Hof van Cassatie nuanceert evenwel door te stellen dat indien *‘de aftakeling volledig en onomkeerbaar zou zijn’* de historische waarde van een gebouw kan worden weerlegd. Belangrijk hierbij is dat het kasteel in kwestie beschermd werd op grond van het monumentendecreet omwille van zijn *historische en artistieke* waarde. Bij een bescherming omwille van andere, niet bouwkundige waarden, zoals de volkskundige of sociaal-culturele waarde, kan worden verwacht dat de volledige en onomkeerbare aftakeling van een gebouw *an sich* niet voldoende zal zijn om de erfgoedwaarde te weerleggen.³ In deze gevallen zal de bouwfysische aftakeling van het monument de erfgoedwaarde immers niet teniet doen. Het zal steeds tot de discretionaire bevoegdheid van de overheid behoren om uit te maken of de bescherming van een gebouw ondanks de slechte bouwfysische toestand van algemeen belang is.

1 Rb. Oudenaarde 20 december 2013, met commentaar ‘Erfgoed instandhouden, kost wat kost?’, *TOO* 2014, 266-268.

2 RvS 20 december 2013, nr. 225.929, Vernack; RvS 12 juli 2013, nr. 224.355, Lagrou; RvS 24 september 2009, nr. 196.332, Vekeman.

3 Zie bv. RvS 28 juni 2012, nr. 220.061, bvba Smets Investmaatschappij, becommentarieerd in ‘Verwaarloosd casino toch niet waardeloos’, *TOO* 2013, 80-81. Het betrof een verwaarloosd casino dat werd beschermd omwille van de sociaal-culturele en volkskundige waarde. De aftakeling van het gebouw weerlegde volgens de RvS op zichzelf deze waarde niet.

Het onroerenderfgoeddecreet definieert de erfgoedwaarde als *'de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische, ruimtelijk-structurerende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen'*.⁴ Deze definitie is veel ruimer dan de erfgoedwaarden die het monumentendecreet opsomt. Bijgevolg zal de volledige en onomkeerbare aftakeling van een gebouw dat werd beschermd op grond van het onroerenderfgoeddecreet het verlies van meer erfgoedwaarden dan de louter historische kunnen impliceren. De rechtspraak van het Hof van Cassatie is bijgevolg toepasbaar op alle bouwkundig erfgoed dat wordt beschermd omwille van een erfgoedwaarde die in relatie staat met het bouwkundig karakter van het gebouw.

Het 'waarom' van de bescherming is belangrijk.

Onderhoud ≠ restauratie

Het Hof van Cassatie gaat niet in op de mogelijke verplichting van het bestuur om rekening te houden met de financiële middelen van de eigenaar van een te beschermen pand. Wel is het Hof van mening dat het beschermingsbesluit op dit punt adequaat werd gemotiveerd. Het in het beroepsschrift bedoelde bezwaar dat de eigenaars ten tijde van de bescherming indienden vermeldt enkel de financiële last bij het herstel van het kasteel of in geval van een opgedrongen restauratie. Dat de kosten of lasten voor louter onderhoud onverantwoord hoog zouden zijn, werd nergens aangehaald. Het advies van de KCML is volgens het Hof van Cassatie dan ook voldoende gemotiveerd nu het terecht opmerkt dat bescherming géén verplichting tot restauratie impliceert maar slechts regelmatig onderhoud om verder verval te voorkomen. De eigenaar van een beschermd monument is er immers enkel toe gehouden de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken uit te voeren om het gebouw in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, beschadigen of vernielen,⁵ i.e. het naleven van het passief- en actief-

behoudsbeginsel.⁶ Het Hof van Cassatie gaat ermee akkoord dat een terugkeer naar het oorspronkelijke uitzicht of de vroegere bestemming nooit zal worden opgedrongen.

Noodtoestand?

Wanneer eigenaars van een beschermd pand zoals het kasteel van Moregem dit doelbewust laten verkommeren, zullen zij voor zover mogelijk wel gehouden zijn tot integraal herstel in de goede, originele staat.⁷ Dit is de staat zoals die bestond op het ogenblik van het beschermingsbesluit.⁸ Deze

herstelmaatregel houdt bijgevolg geen loutere restauratieverplichting in, maar is enkel het gevolg van de instandhoudingsverplichting op grond van

het monumentendecreet (of het actief- en passief-behoudsbeginsel uit het onroerenderfgoeddecreet). Of de eigenaars van het kasteel van Moregem ook effectief dit herstel moeten uitvoeren en instaan voor de kosten van onderhoud nu vaststaat dat het beschermingsbesluit wettig is, is een ander paar mouwen. Zo riepen verschillende beklaagden in andere procedures voor de strafrechter reeds herhaaldelijk succesvol de noodtoestand in als schulduitsluitingsgrond.⁹ Een voorbeeld is het in dit tijdschrift reeds besproken vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Oudenaarde van 27 september 2010. In deze zaak nam de rechter in het kader van een herstellvordering voor gesloopte arbeidershuisjes met erfgoedwaarde aan dat het monument bij de bescherming al in dermate negatieve zin was geëvolueerd dat het onmogelijk was om de noodzakelijke instandhoudings- en renovatiewerken uit te voeren om verder verval te voorkomen. Bovendien waren de kosten van de leegstandsheffing alleen al groter dan de aanvankelijke aanschafwaarde. Deze beide elementen deden de rechtbank ertoe beslui-

4 Art. 2.1, 26° onroerenderfgoeddecreet.

5 Zie ook art. 11 §1 monumentendecreet.

6 Art. 6.4.1 en 6.4.3 onroerenderfgoeddecreet.

7 Art. 11.4.1 §1 en §2 onroerenderfgoeddecreet.

8 Cass. 23 november 1999, rolnr. P970945N.

9 Zie bv. Gent 3 oktober 1985, RW 1986-1987, 1694, noot M. BOES en Rb. Oudenaarde 27 september 2010, TOO 2014, 306, met commentaar 'Krotbescherming als onroerend erfgoedbeleid?'. Zie hierover ook L. VANDENHENDE, G. VAN HOORICK en P. VANSANT, *Zakboekje Onroerend Erfgoed 2015*, Mechelen, Kluwer, 2015, 282-283.

ten dat het plegen van een inbreuk op de monumentenregelgeving gerechtvaardigd was.¹⁰

In dit licht valt te betwijfelen of ook de eigenaars van het kasteel van Moregem de noodtoestand succesvol kunnen inroepen. Ze betwisten niet dat geen restauratie- en instandhoudingswerken aan het kasteel werden uitgevoerd. Voor de correctionele rechtbank voerden de eigenaars aan dat het kasteel ten tijde van de bescherming reeds in staat van verval verkeerde, wat volgens hen impliceert dat zij niet onderworpen waren aan de instandhoudingsverplichting.¹¹ Nochtans staat de toestand van het kasteel van Moregem ten tijde van de bescherming niet vast, zodat het twijfelachtig is of het monument dermate vervallen was dat het onmogelijk was om het voor verder verval te behoeden en de eigenaars van het kasteel zich zodoende op de noodtoestand kunnen beroepen.

Dit hoeft echter nog niet te betekenen dat de eigenaars onbetwistbaar gehouden zijn tot uitvoeren van de nodige herstelwerken. Naar analogie met het arrest van hof van beroep te Gent van 17 januari 2014¹² zou net de onwetendheid over de bouwfysische toestand op het ogenblik van de bescher-

ming, het noodzakelijke redmiddel kunnen zijn voor de eigenaars van het kasteel van Moregem. Het hof van beroep besloot in dit arrest dat bij gebrek aan betrouwbare gegevens over de toestand van het monument op het ogenblik van de voorlopige bescherming, geen reconstructie van het monument mogelijk was.¹³ In deze zaak ging het dan wel over de sloop van een monument, het principe lijkt voor alle voorbeelden van verkrot erfgoed te gelden. Indien de overheid niet kan aantonen wat de toestand was van het kasteel op het ogenblik van de bescherming, lijkt ze te falen in haar bewijsvoering en zal de herstellvordering op niets uitdraaien.¹⁴

Het arrest van het Hof van Cassatie bevestigt dat enkel de slechte bouwfysische toestand van een gebouw geen reden mag zijn om niet tot bescherming over te gaan, tenzij kan worden aangetoond dat de erfgoedwaarden hierdoor teniet worden gedaan. Deze rechtspraak biedt echter geen zekerheid voor de *de facto* bescherming van onroerend erfgoed. De bouwfysische toestand lijkt immers steeds vaker de grond te vormen voor vrijspraak op straf- en burgerrechtelijk vlak van beklaagden die zijn tekortgeschoten in het instandhouden van beschermd onroerend erfgoed. ■

(Lise Vandenhende)

10 Rb. Oudenaarde 27 september 2010, *TOO* 2014, 307, met commentaar 'Krotbescherming als onroerend erfgoedbeleid'. In die zin gaat dit vonnis verder dan voorheen werd aangenomen: enkel in het geval het herstel van een beschermd goed zeer zware kosten met zich meebrengt die een gezin (of bedrijf) ten gronde zouden kunnen richten, en de betrokkene zelf het verval niet in de hand heeft gewerkt en geen subsidie krijgt, treft hem geen schuld wanneer hij het herstel niet uitvoert (Gent 3 oktober 1985, *RW* 1986-1987, 1694, noot M. BOES).

11 Rb. Oudenaarde 20 december 2013, *TOO* 2014, 266, met commentaar 'Erfgoed instandhouden, kost wat kost?'.
12 Dit arrest werd gevelde in hoger beroep tegen Rb. Oudenaarde 27 september 2010. Zie 'Krotbescherming als onroerend erfgoedbeleid?', *TOO* 2014, 306.

13 Gent 17 januari 2014, *TOO* 2014, 306, met commentaar 'Krotbescherming als onroerend erfgoedbeleid?'.
14 'Krotbescherming als onroerend erfgoedbeleid?', *TOO* 2014, 308.